

# Laza Ejendomme ApS

Haresvinget 7, 8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 38 85 44 88

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 4 / 8 2020.

---

Søren Lund Nielsen, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 31. december 2019 for Laza Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Bjerringbro den 15. april 2020

I direktionen:

Søren Lund Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Laza Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Laza Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars den 15. april 2020

**Revisionsfirmaet Henrik Tange**  
**Statsautoriseret Revisionsfirma**  
CVR-nr.: 37 91 57 18

Henrik Tange  
Statsautoriseret revisor  
mne30213

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Laza Ejendomme ApS  
Haresvinget 7  
8850 Bjerringbro  
CVR-nr.: 38 85 44 88  
Stiftelsesdato: 10. august 2017  
Hjemsted: Viborg Kommune

### Ejere med ejerandel over 5%

Laza Holding ApS

### Direktion

Søren Lund Nielsen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Revisionsfirmaet Henrik Tange  
Statsautoriseret Revisionsfirma  
Vestre Boulevard 9  
9600 Aars

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

Noter	2018/19	2017/18
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>799.102</b>	<b>-31.651</b>
Andre driftsindtægter	101.864	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>900.966</b>	<b>-31.651</b>
1 Personalemkostninger	-16.903	0
Af- og nedskrivninger	-204.696	-256.640
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>679.367</b>	<b>-288.291</b>
Andre finansielle indtægter	227.073	8.000
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-17.402	-70.469
Andre finansielle omkostninger	-305.576	-24.101
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>583.462</b>	<b>-374.861</b>
Skat af årets resultat	-83.939	0
<b>Årets resultat</b>	<b>499.523</b>	<b>-374.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	499.523	-374.861
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>499.523</b>	<b>-374.861</b>

**Balance**

Noter	31/12 2019	30/9 2018
Grunde og bygninger	9.689.072	6.516.967
Driftsmidler	350.955	0
2 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.040.027</u>	<u>6.516.967</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.040.027</u></b>	<b><u>6.516.967</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Udskudt skatteaktiv	37.077	0
Andre tilgodehavender	730.507	461.887
Tilgodehavender i alt	<u>767.583</u>	<u>461.887</u>
Likvide beholdninger	<u>2.650.322</u>	<u>80.943</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.417.905</u></b>	<b><u>542.830</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.457.931</u></b>	<b><u>7.059.797</u></b>



**Balance**

Noter	31/12 2019	30/9 2018
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	124.662	-374.861
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b>174.662</b>	<b>-324.861</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>6.834.055</b>	<b>1.948.789</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.834.055</b>	<b>1.948.789</b>
Gæld til kreditinstitutter	375.000	84.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.265	26.500
Gæld til tilknyttede selskaber	5.853.683	3.504.200
Selskabsskat	121.016	0
Anden gæld	92.250	1.821.169
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.449.214	5.435.869
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.283.270</b>	<b>7.384.658</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.457.931</b>	<b>7.059.797</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Noter	
	2018/19	2017/18
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og vederlag	16.903	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	16.903	0
	<hr/>	<hr/>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
	<hr/>	<hr/>

## 2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Driftsmidler	I alt	I alt
Kostpris pr. 30/9 2018	6.773.607	0	7.163.557	0
Tilgang i året	3.530.943	389.950	3.920.893	6.773.608
Afgang i året	-203.209	0	-203.209	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2019	10.101.342	389.950	10.881.242	6.773.608
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 30/9 2018	-256.641	0	-256.641	0
Årets afskrivning	-165.701	-38.995	-204.696	-256.641
Afskrivning vedr. afgang	10.072	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2019	-412.270	-38.995	-461.337	-256.641
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	9.689.072	350.955	10.419.905	6.516.967
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 3. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytter
Saldo pr. 30/9 2018	50.000	-374.861	0
Overført overskud	0	499.523	0
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2019	50.000	124.662	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/9 2018	Gæld 31/12 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.032.789	7.209.055	375.000	5.300.000
	<u>2.032.789</u>	<u>7.209.055</u>	<u>375.000</u>	<u>5.300.000</u>

### 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttet virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.209.055, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 7.530.422.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Laza Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lokaler. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt de helejede tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	Grundværdi
Driftsmidler	5 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Kundenr.: 211

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Søren Lund Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-271375199344

IP: 185.27.xxx.xxx

2020-08-04 15:14:41Z

NEM ID 

## Niels Henrik Tange

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:37915718-RID:54130459

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-08-04 15:16:04Z

NEM ID 

## Søren Lund Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-271375199344

IP: 185.27.xxx.xxx

2020-08-04 15:18:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DADGP-86N3E-7EOKG-0VKYY-VHEZL-T0U55

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>